

QUARTIERPLAN GRÜBELACKER

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

SITUATION MST. 1: 500

Kant. Planungsstelle Baselland
51 / QP / 170
Inventar No. 51 / QP / 170

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 13.12.71

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20.12.71

AUFLAGEVERFAHREN 14.1. - 14.2.72

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *plan*DER GEMEINDEVERWALTER *plan*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 1256 VOM 25. April 1972

DER LANDSCHREIBER *Belunig*

AMTSBLATT

NR. 18 VOM 4.5.72

Die Einwohnergemeinde Pfeffingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet GRÜBELACKER Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

A. Quartierplan mit Reglement

B. 3 Fassadenpläne

A) REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten für das gesamte Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

2. Inhalt

Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen und Anlagen.
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten.
- Gestaltung der Freiflächen.

Ferner enthalten sie Bestimmungen über die Realisierung der Quartierplanung.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen

- 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
 - 3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
 - 3.3 Sämtliche Kosten für die Erschliessungsarbeiten, wie Wasser, Strassen, Beleuchtung und Kanalisation gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
 - 3.4 Die Kosten für Bergmattenweg und Bünenmattweg werden nach Strassenreglement erhoben.
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- 4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lager und Zahl der Parkplätze gemäss Quartierplan, sind verbindlich.
 - Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
 - 4.2 Alle Hochbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

- 4.3 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.
- 4.4 Für das Areal der Quartierplanung ist eine Gemeinschaftantenne für Fernsehen und Radio zu erstellen. Sichtbare Antennen sind ohne besondere Genehmigung des Gemeinderates nicht zulässig.
- 4.5 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

5. Art und Mass der Nutzung

- 5.1 Für das Mass der Nutzung ist die Eintragung im Quartierplan massgebend.
 - 5.2 Geringfügige Nutzungsverlagerungen zwischen den Grundstücken innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion zulässig, sofern die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigt wird.
 - 5.3 Alle oberirdischen Baukörper sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzone gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellräume und die Freizeiträume dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
 - 5.4 Die Nutzflächen werden gemäss den Zonenvorschriften der Ortsplanung Pfeffingen 1964/1969 berechnet.
6. Gestaltung der Freiflächen
- 6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer, nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungsplan zu erstellen.
 - 6.2 Die Ausführung der Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
 - 6.3 Wege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
 - 6.4 Spätere Veränderungen am Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
 - 6.5 Gleichzeitig mit der Ueberbauung ist der erforderliche Kinderspielplatz inkl. den dazugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.

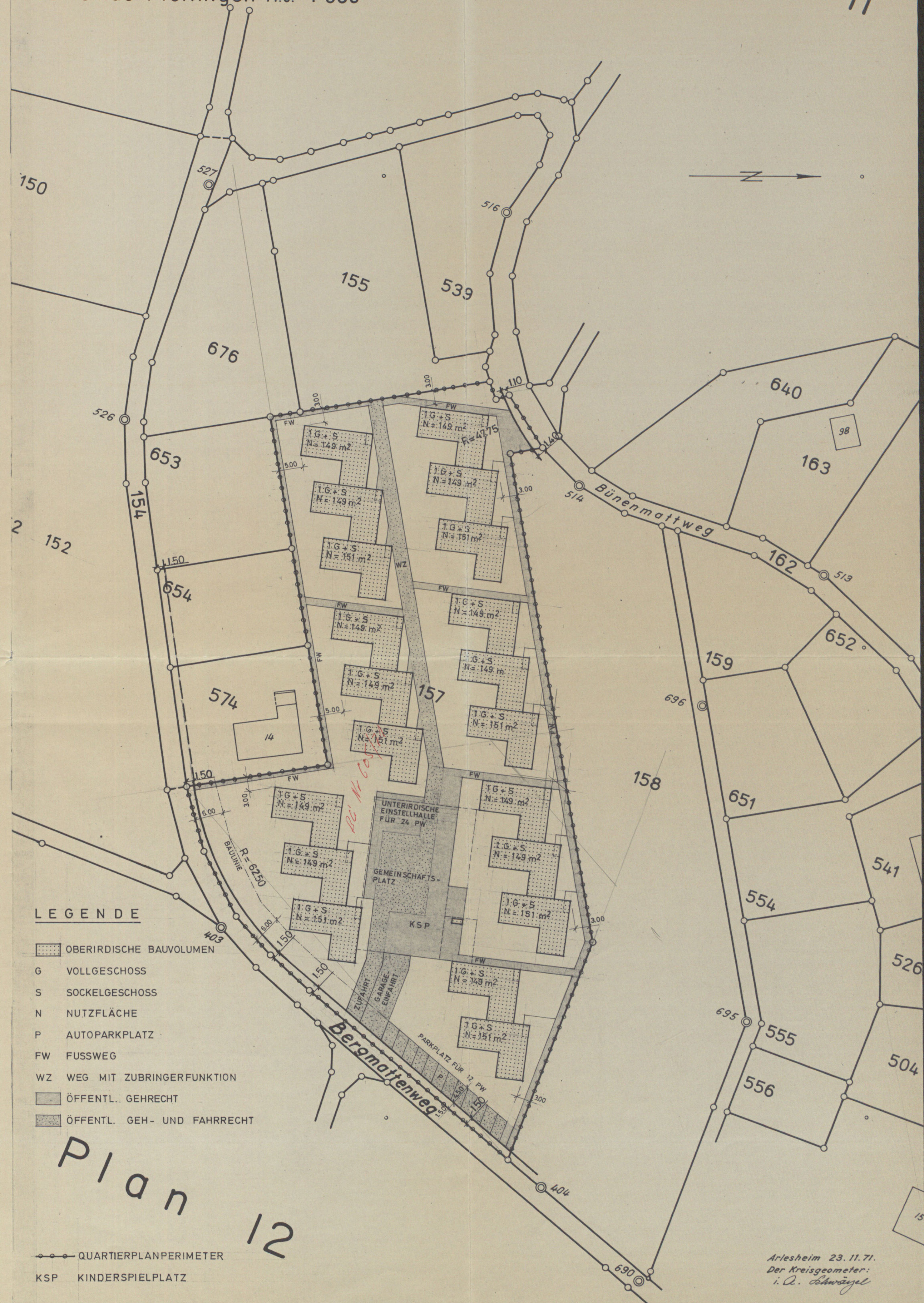
- 6.6 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 6.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze, sowie der Beleuchtung gemäss Ziffer 6.2 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
 - 6.7 Die Heizung hat von einer zentralen Anlage aus zu erfolgen, sofern nicht Gasheizung gewählt wird.
 - 6.8 Als Parzellenabtrennung sind nur Grünhecken von max. 2,00 m Höhe zugelassen.
7. Realisierung der Quartierplanung

- 7.1 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- oder unterirdische Autoabstellplätze, Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielplätze, entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 7.2 Feinparzellierungen können ohne Rücksicht auf die Nutzung der neu entstehenden Parzellen vorgenommen werden. Durch Dienstbarkeiten muss jedoch sichergestellt werden, dass die Kooperationswege, die Autoeinstellhalle und die gemeinsamen Anlagen weiterhin allen Bewohnern zur Verfügung stehen.

- 7.3 Die Besitzer der Einfamilienhäuser sind verpflichtet, innerhalb des Quartierplan-Perimeters pro Haus einen unterirdischen Autoeinstellplatz dauernd zu mieten oder käuflich zu erwerben.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren, gemäss § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 8.2 Die Grundeigentümer haben keinen Anspruch auf Uebernahme der internen Verkehrsflächen und der Beleuchtungseinrichtungen durch die Gemeinde.
- 8.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften sind aufgehoben.



Nord-Ansicht untere Hausreihe

Bergmattenweg

PROJEKT TROTTOIR

PARKSTREIFEN

FUSSWEG (FERTIG-KOTE)

VERPUTZT

SICHTBETON

GEWACHSENES TERRAIN BEIM FUSSWEG

OG + 419.55

UG + 417.00

E+ 416.97

OG + 420.05

UG + 417.50

E+ 417.47

GEWACHS. TERRAIN LÄNGS-FASSADE

OG + 420.55

UG + 418.00

E+ 417.97

FUSSWEG (FERTIG-KOTE)

GEWACHSENES TERRAIN BEIM FUSSWEG

OG + 421.05

UG + 418.50

E+ 418.47

GRENZE



GEMEINDE PFEFFINGEN

QUARTIERPLAN GRÜBELACKER

FASSADENPLAN 1 MST. 1:100

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

Kant. Planungsstelle Basel

Inventar No. 51 / OP / 1 / 07

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 13.12.71

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20.12.71

AUFLAGEVERFAHREN 14.1. - 14.2.72

DER GEMEINDEPRÄSIDENT plan

DER GEMEINDEVERWALTER fly

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS

NR. 1256 VOM 5. April 1972

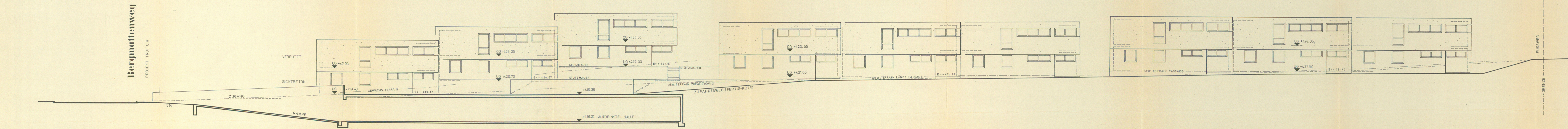
DER LANDSCHREIBER Belting

AMTSBLATT

NR. 18 VOM 4.5.72



Nord-Ansicht obere Hausreihe



GEMEINDE PFEFFINGEN

QUARTIERPLAN GRÜBELACKER

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

Kant. Planungsstelle Basel

FASSADENPLAN 2 MST. 1:100

Inventar No. 511 QP 1 103

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 13.12.71

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20.12.71

AUFLAGEVERFAHREN 14.1.-14.2.72

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *plan*

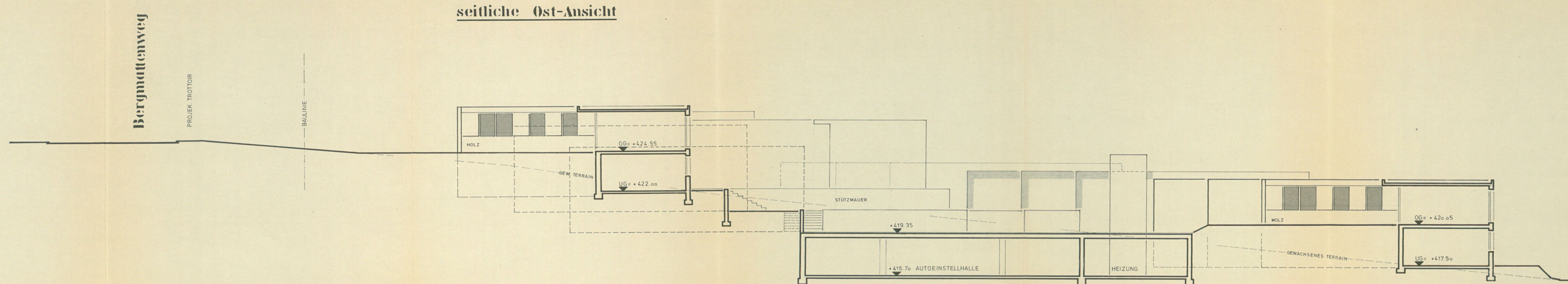
DER GEMEINDEVERWALTER *P. by*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 1256 VOM 25. April 1972

DER LANDSCHREIBER *Belting*

AMTSBLATT NR. 18 VOM 4.5.72



GEMEINDE PFEFFINGEN

QUARTIERPLAN GRÜBELACKER

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

FASSADENPLAN 3 MST. 1:100

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar No. 51 / QP / 1 / 0 -

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT B. 1.71

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20.12.71

AUFLAGEVERFAHREN 14.1. - 14.2.72

DER GEMEINDEPRÄSIDENT [Signature]

DER GEMEINDEVERWALTER [Signature]

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 1256 VOM 25. April 1972

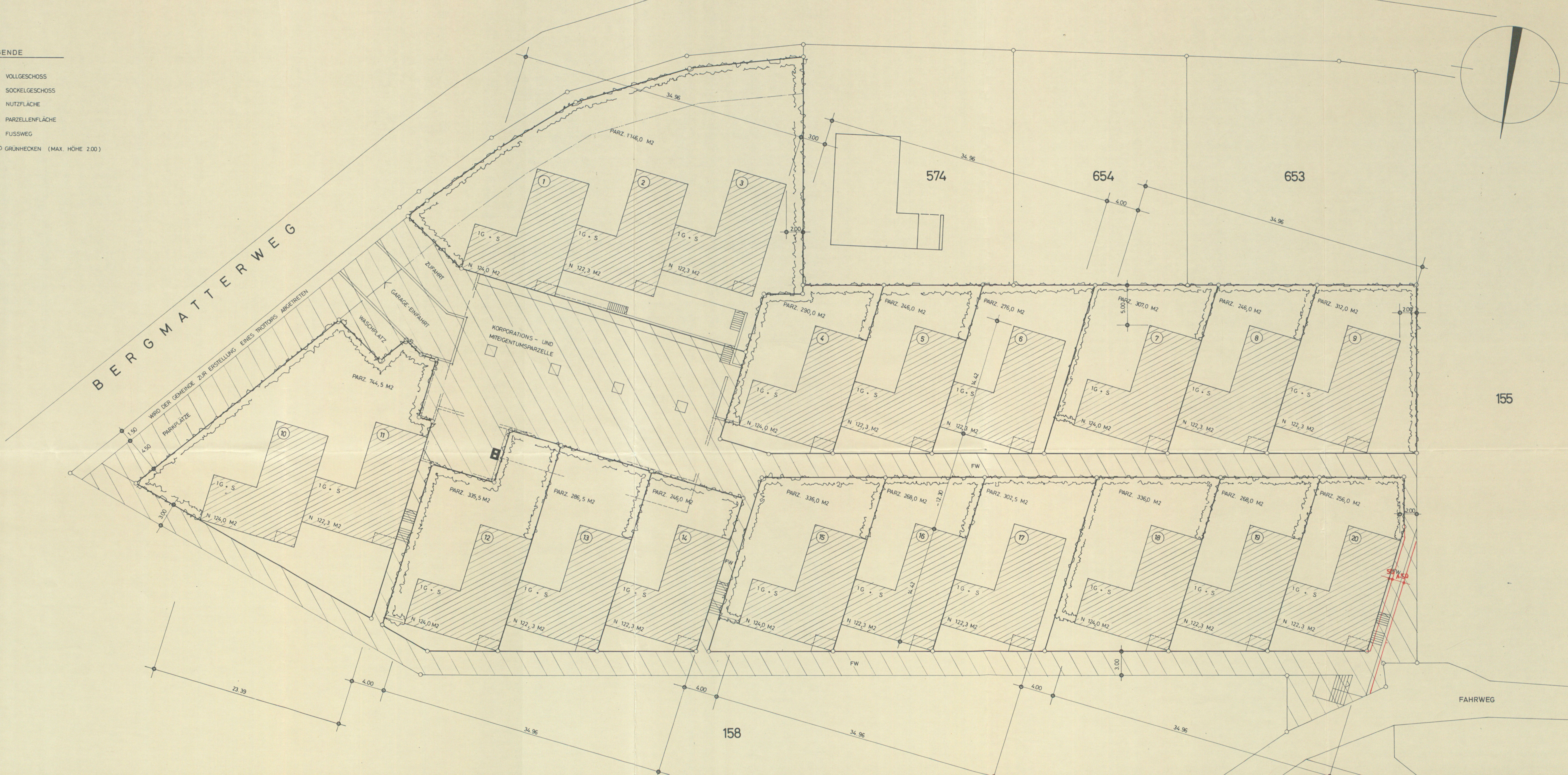
DER LANDSCHREIBER [Signature]

AMTSBLATT

NR. 18 VOM 4.5.72



- LEGENDE
- G VOLLGESCHOSS
 - S SOCKELGESCHOSS
 - N NUTZFLÄCHE
 - PARZ. PARZELLENFLÄCHE
 - FW FUSSWEG
 - GRÜNHECKEN (MAX. HÖHE 2.00)



QUARTIERPLAN GRÜBELACKER

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

SITUATION MST. 1: 500

Kant. Planungsstelle Baselst. 51 / QP / 170 Inventar No. 51 / QP / 170

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 13.12.71
GEMEINDEVERSAMMLUNG 20.12.71
AUFLAGEVERFAHREN 14.1. - 14.2.72
DER GEMEINDEPRÄSIDENT [Signature]
DER GEMEINDEVERWALTER [Signature]

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 1256 VOM 25. April 1972

DER LANDSCHREIBER [Signature] AMTSBLATT NR. 18 VOM 4.5.72

Die Einwohnergemeinde Pfeffingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet GRÜBELACKER Quartierplanvorschriften, bestehend aus :

- A. Quartierplan mit Reglement
- B. 3 Fassadenpläne
- A) REGLEMENT
 - 1. Geltungsbereich
 - Die Quartierplanvorschriften gelten für das gesamte Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters.
 - 2. Inhalt
 - Die Quartierplan-Vorschriften regeln :
 - Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen und Anlagen.
 - Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten.
 - Gestaltung der Freiflächen.
 - Ferner enthalten sie Bestimmungen über die Realisierung der Quartierplanung.
 - 3. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen
 - 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
 - 3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
 - 3.3 Sämtliche Kosten für die Erschliessungsarbeiten, wie Wasser, Strassen, Beleuchtung und Kanalisation gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
 - 3.4 Die Kosten für Bergmattenweg und Bünenmattweg werden nach Strassenreglement erhoben.
 - 4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - 4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lager und Zahl der Parkplätze gemäss Quartierplan, sind verbindlich.
 - Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
 - 4.2 Alle Hochbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

- 4.3 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.
- 4.4 Für das Areal der Quartierplanung ist eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zu erstellen. Sichtbare Antennen sind ohne besondere Genehmigung des Gemeinderates nicht zulässig.
- 4.5 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 5. Art und Mass der Nutzung
 - 5.1 Für das Mass der Nutzung ist die Eintragung im Quartierplan massgebend.
 - 5.2 Geringfügige Nutzungsverlagerungen zwischen den Grundstücken innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion zulässig, sofern die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigt wird.
 - 5.3 Alle oberirdischen Baukörper sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzone gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellräume und die Freizeiträume dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
 - 5.4 Die Nutzflächen werden gemäss den Zonenvorschriften der Ortsplanung Pfeffingen 1964/1969 berechnet.
- 6. Gestaltung der Freiflächen
 - 6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer, nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungsplan zu erstellen.
 - 6.2 Die Ausführung der Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
 - 6.3 Wege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
 - 6.4 Spätere Veränderungen am Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
 - 6.5 Gleichzeitig mit der Ueberbauung ist der erforderliche Kinderspielplatz inkl. den dazugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 6.6 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 6.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze, sowie der Beleuchtung gemäss Ziffer 6.2 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
- 6.7 Die Heizung hat von einer zentralen Anlage aus zu erfolgen, sofern nicht Gasheizung gewählt wird.
- 6.8 Als Parzellenabtrennung sind nur Grünhecken von max. 2,00 m Höhe zugelassen.
- 7. Realisierung der Quartierplanung
 - 7.1 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan - Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- oder unterirdische Autoabstellplätze, Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielplätze, entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
 - 7.2 Feinparzellierungen können ohne Rücksicht auf die Nutzung der neu entstehenden Parzellen vorgenommen werden. Durch Dienstbarkeiten muss jedoch sichergestellt werden, dass die Kooperationswege, die Autoeinstellhalle und die gemeinsamen Anlagen weiterhin allen Bewohnern zur Verfügung stehen.
 - 7.3 Die Besitzer der Einfamilienhäuser sind verpflichtet, innerhalb des Quartierplan-Perimeters pro Haus einen unterirdischen Autoeinstellplatz dauernd zu mieten oder käuflich zu erwerben.
- 8. Schlussbestimmungen
 - 8.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren, gemäss § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
 - 8.2 Die Grundeigentümer haben keinen Anspruch auf Uebernahme der internen Verkehrsflächen und der Beleuchtungseinrichtungen durch die Gemeinde.
 - 8.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften sind aufgehoben.

